

Zeitschrift: Tec21
Herausgeber: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Band: 138 (2012)
Heft: 46: Pumpspeicher XXL

Rubrik: Magazin

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

GÜNSTIGER MIETWOHNUNGSBAU

An begehrten Lagen werden heute meist Eigentums- oder Mietwohnungen im oberen Preissegment erstellt. Eine lesenswerte neue Studie zeigt, dass der Bau günstiger Mietwohnungen ebenso rentabel und damit für Investoren interessant sein kann. Bei Grösse und Standard der Objekte gibt es allerdings Einschränkungen.

(js) In grossen Städten und an anderen attraktiven Lagen in der Schweiz herrscht auf dem Wohnungsmarkt seit einigen Jahren ein starker Nachfrageüberhang. In der Folge sind die Boden- und die Angebotspreise für Miet- oder Eigentumswohnungen stark gestiegen. Industriebrachen werden überbaut, Altbauten instand gestellt oder ersetzt. Doch die neuen Wohnungen sind in der Regel teurer als der Bestand, was die Knappheit an bezahlbaren Objekten auf dem freien Markt weiter verschärft. Die Bautätigkeit von Genossenschaften reicht nicht aus, um diesen Mangel zu kompensieren. Vor allem Familien wandern in die Peripherie ab. Die Herausgeber der Ende Juni veröffentlichten Studie – das Bundesamt für Wohnungswesen, Halter Unternehmungen und Pensimo Management – sind deshalb der Frage nachgegangen, ob auch Mietwohnungen in einem tieferen Preissegment für Investoren von Interesse sein könnten.

WOHNUNGEN AN GUTEN LAGEN

Erfahrungsgemäss begünstigen hohe Bodenpreise aus renditetechnischer Sicht den Bau von teuren Eigentumswohnungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumsobjekte. Doch Investoren, die sich an einer langfristig sicheren Rendite orientieren, können und wollen sich nicht einzig auf diese Dynamik verlassen. Bei solchen Investoren setzt die Studie mit folgenden Fragen an: «Sollen Sie weiterhin dem aktuellen Trend folgen und an zentralen Lagen ausschliesslich in Objekte für die zahlungskräftige Nachfrage investieren? Oder wäre es nicht zuletzt zwecks Portfolio-Diversifikation sinnvoll, auch an attraktiven Standorten neue Wohnungen zu erstellen, die für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich sind und diesen ermöglichen, zentral zu wohnen? Ist es überhaupt möglich, dort Wohnungen zu erstellen, die eine ähnliche Rendite abwerfen wie konventionelle «Mainstream-Produkte» und ohne staatliche

Verbilligungsbeiträge für die Zielgruppe bezahlbar sind?» Der Titel der Studie gibt eine klare Antwort: ««Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich. Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte».

KLEINER, TIEFER, HÖHER

Von besonderem Interesse ist, dass die Autoren ihre These mit konkreten, an einem realen Beispiel orientierten und leicht nachvollziehbaren Zahlen belegen. Sie zeigen auf, mit welchen planerischen und baulichen Massnahmen die Erstellungskosten pro Wohnung gesenkt werden können. Als Rechenbeispiel dient eine kürzlich in Zürich Altstetten realisierte Überbauung mit 116 Mietwohnungen im oberen Preissegment. Für dasselbe Grundstück wurden Wohnungen konzipiert, die – bei gegebenem Landpreis – für Normalverdiener bezahlbar sind und die Renditeerwartungen des Investors erfüllen. Wie die Modellrechnungen zeigen, ist das Ziel erreichbar. Sie demonstrieren aber auch, dass es bei der Grösse, der Materialisierung und dem Ausbaustandard der Wohnungen einige Abstriche in Kauf zu nehmen gilt. Konkret heisst das: weniger Fläche pro Wohnung, mehr Wohnungen auf dem Grundstück, höherer Wohnflächenanteil, günstigere Ausrüstung und Materialien und die Standardisierung von Bauteilen. Die günstigen Wohnungen kosten auf diese Weise rund 12–15 % weniger, haben aber auch weniger zu bieten. Wie eine Nachfrageanalyse belegt, entsprechen sie dennoch den Präferenzen vieler Bewohnergruppen, die bereit wären, zugunsten einer zentralen Lage auf manch andere Annehmlichkeit zu verzichten. Eine positive Folge solcher Mehrfamilienhäuser wäre zudem ein im Vergleich mit konventionellen Bauten haushälterischer Umgang mit dem Boden. Die Studie demonstriert auch, dass planerische und architektonische Hebel angesetzt werden müssen, um die Mietpreise spürbar zu senken. Eine der Rechnungstabellen zeigt, dass eine 117.5 m² grosse 4.5-Zimmerwohnung nach gängiger Bauweise 3010 Franken pro Monat kostet und eine 84.4 m² grosse 4.5-Zimmerwohnung nach günstiger Bauweise 2156 Franken pro Monat. Die interessierte Leserin kann nun leicht nachrechnen, dass die Preise pro Quadratmeter und Monat bei beiden Varianten fast gleich sind. Wer sich für

eine günstige Wohnung entscheidet, mietet also nicht nur weniger Fläche, sondern bekommt – weil die günstigen Wohnungen einen niedrigeren Standard aufweisen – de facto weniger für sein Geld. Das mag auf den ersten Blick irritieren, liegt aber in den hohen Infrastrukturfixkosten begründet.

KEIN VERZICHT AUF QUALITÄT

Die Studie und die ebenfalls erhältliche Zusammenfassung sind eine lohnende Lektüre. Sie sind leicht verständlich, und die Rechenbeispiele sind für Bauherrschaften wie Planende gleichermaßen nützlich. Die Fokussierung auf die Sicht von Investoren, die eine solide Rendite anstreben, macht Sinn. Was die Studie nicht eigens betont, liegt dennoch auf der Hand: Je kleiner die Wohnung, desto wichtiger ist eine hohe architektonische Qualität. Auf engem Raum machen sich konzeptionelle Schwächen besonders schmerzhaft bemerkbar. Auch wenn es hier nicht um die Wohnung für das Existenzminimum geht: Die platzsparende, verdichtete, kompakte, teilweise standardisierte Bauweise mit einfachen Materialien stellt eine besonders anspruchsvolle Entwurfsaufgabe dar.

Weitere Informationen: Die Studie und die Zusammenfassung können auf www.zürich.ch als pdf heruntergeladen werden. Die Studie ist auch beim Bundesamt für Wohnungswesen erhältlich.

INFORMATIVER ENERGIEWEG



01 Fischtreppe beim Kraftwerk Rheinfelden. (Foto: nc)

(nc) Der neue «Natur-Energie-Weg» führt auf einer Strecke von knapp 1 km auf der deutschen Seite des Rheins entlang zum Kraftwerk Rheinfelden (vgl. TEC21 13/2011). Seit dem Sommer 2012 informieren Tafeln über das Kraftwerk und die umliegende Natur. Weitere Informationen dazu sowie Fotos und einen Kurzfilm finden Sie auf www.zürich.ch.